



RESOLUCIÓN N° 0881-2023/SBN-DGPE-SDDI

VISTO el oficio N° 0881-2023/SBN-DGPE-SDDI, de fecha 15 de septiembre del 2023

El Expediente N° **864-2022/SBNSDDI** que contiene la solicitud presentada por el **PROGRAMA REGIONAL DE TITULACIÓN DE TIERRAS DEL GOBIERNO REGIONAL DE ICA** representado por su entonces Jefe, Abog. Luis Armando Morón Espino, mediante la cual peticiona la **TRANSFERENCIA DE PREDIOS PARA PROYECTOS PRODUCTIVOS DEL SECTOR AGRARIO Y RIEGO**, respecto de un área de 10,0071 has, ubicado en el distrito de San Andrés, provincia de Pisco y departamento de Ica, en adelante “el predio”; y,

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN, en virtud del Texto Único Ordenado de la Ley 29151 – Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado por Decreto Supremo N° 019-2019-VIVIENDA (en adelante “el TUO de la Ley”) y su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA (en adelante “el Reglamento”); es el Organismo Público Ejecutor, adscrito al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, que en su calidad de Ente Rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales, es responsable de normar los actos de adquisición, disposición, administración y supervisión de los predios estatales, así como de ejecutar dichos actos respecto de los predios cuya administración está a su cargo, de acuerdo a la normatividad vigente.

2. Que, de acuerdo con lo previsto por los artículos 51° y 52° del Reglamento de Organización y Funciones de la “SBN”, aprobado mediante la Resolución 0066-2022/SBN, en mérito a lo establecido en el Decreto Supremo N° 011-2022-VIVIENDA, publicado el 16 de setiembre de 2022 y la Resolución N° 006-2022/SBN (en adelante “ROF de la SBN”), la Sub Dirección de Desarrollo Inmobiliario (en adelante “SDDI”) es el órgano competente en primera instancia, para programar, aprobar y ejecutar los procesos operativos relacionados con los actos de disposición de los bienes estatales bajo la competencia de esta Superintendencia.

3. Que, mediante Oficio N° 581-2022-GORE.ICA-PRETT presentado el 22 de agosto del 2022 (S.I N° 21981-2022) y Oficio N° 581-2022-GORE.ICA-PRETT presentado el 25 de agosto del 2022 (S.I. N° 22462-2022), el **PROGRAMA REGIONAL DE TITULACIÓN DE TIERRAS DEL GOBIERNO REGIONAL DE ICA** representado por su entonces Jefe, Abog. Luis Armando Morón Espino, (en adelante “el Administrado”), peticiona la transferencia de “el predio” con la finalidad de que prosiga con la evaluación de la solicitud de adjudicación de venta directa de tierras eriazas al amparo del D.S. 026-2003-AG promovido por Gerardo Alfonso Echevarría Juanchaya (fojas 1 al 2 y 29 al 30). Para tal efecto, adjunta los documentos siguientes: **a)** copia de la ordenanza regional N° 0003-2015-GORE-ICA emitido por el Gobierno Regional de Ica de fecha 30 de julio del 2015 (fojas 2 reverso al 6, 30 reverso al 48); **b)** copia del cargo de recepción de la solicitud de ingreso dirigida al Gobierno Regional de Ica, con registro N° 5280 de la Mesa de Partes del Programa Regional de Titulación de Tierras (fojas 6 reverso y 49 reverso); **c)** copia del estudio de factibilidad técnico económico para la instalación de una granja de cabras (fojas 7 al 14 y 51 reverso al 57); **d)** copia simple de la sesión extraordinaria del Consejo Regional del Gobierno Regional de Ica del 24 de julio del 2015 (fojas 15 al 28); **e)** memoria descriptiva firmada por el ingeniero civil, Emiliano Y. Ramos Flores con CIP N° 40408 (fojas 49 al 50); y, **f)** copia del Informe Técnico N° 520-2018-GORE-ICA-PRETT/J ARCH emitido por el ing.

Jimy Risco Chacaltana del Gobierno Regional de Ica de fecha 7 de noviembre del 2018 (fojas 50 reverso al 51).

4. Que, el inciso 1) del numeral 56.1° del artículo 56° de “el Reglamento”, prevé que esta Superintendencia sólo es competente para la evaluación, trámite y aprobación de los actos de disposición de los predios de carácter y alcance nacional y aquellos que se encuentran bajo su administración, siendo las demás entidades públicas las competentes para la evaluación, trámite y aprobación de los actos de disposición de los predios de su propiedad.

5. Que, el presente procedimiento administrativo se encuentra regulado en el artículo 207° de “el Reglamento”, según el cual, la transferencia de predios estatales se realiza entre las entidades que conforman el SNBE, en forma directa y a título gratuito u oneroso sobre los predios de dominio privado estatal.

6. Que el artículo 208° y 209° de “el Reglamento” respectivamente, establece que la transferencia de predios a título gratuito de predios de dominio privado estatal entre entidades puede ser otorgada a título gratuito cuando el predio es destinado al uso o prestación de un servicio público para el cumplimiento de fines institucionales, de conformidad con sus respectivas competencias y fijándose en la resolución aprobatoria dicha finalidad y el plazo de ejecución de la misma, bajo sanción de reversión en caso de incumplimiento, a menos que dichas entidades obtengan algún beneficio económico producto de la transferencia antes señaladas, en cuyo caso previa deducción de los gastos operativos y administrativos incurridos, deberán ser distribuidos de conformidad al artículo 147.2° de “el Reglamento”.

7. Que, asimismo el artículo 213° de “el Reglamento”, señala que la transferencia de predios para proyectos productivos del Sector Agrario y de Riego, refiere que la transferencia de predios estatales a los Gobiernos Regionales para pequeña agricultura, en el marco de la Primera Disposición Complementaria de la Ley N° 26505, Ley de la Inversión Privada en el Desarrollo de las Actividades Económicas en las tierras del territorio nacional y de las comunidades campesinas y nativas, se realiza bajo ciertas reglas, concordando en el inciso 6.26.1. del numeral 6.26. de la Directiva N° DIR00006-2022-SBN, denominada “Disposiciones para la Transferencia Interestatal y para la Reversión de Dominio de Predios Estatales”; aprobada por Resolución N° 0009-2022/SBN, del 18 de enero de 2022, publicada en el diario oficial “El Peruano” el 20 de enero de 2022 (en adelante “la Directiva N° DIR-0006-2022-SBN”).

8. Que, por otra parte, los requisitos formales que debe adjuntar una entidad que pretenda la transferencia predial a su favor, están taxativamente previstos en los artículos 100°, 212° y en el numeral 153.4 del artículo 153° de “el Reglamento”, concordado con el numeral 6.2 de “la Directiva N° DIR-0006-2022-SBN”.

9. Que, en tal sentido, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso de transferencia de dominio, esta Subdirección evalúa, entre otros, en primer orden, la titularidad del predio materia de transferencia, es decir, que sea de propiedad del Estado representado por esta Superintendencia; en segundo orden, la libre disponibilidad; en tercer orden, la naturaleza jurídica; de conformidad con el numeral 190.1. del artículo 190° de “el Reglamento”. De igual manera, verifica los requisitos formales detallados en el artículo 100° y en el numeral 153.4 del artículo 153° de “el Reglamento”.

10. Que, la documentación técnica adjunta presentada por “el administrado” ha sido evaluada por esta Subdirección, emitiéndose el Informe Preliminar N° 01207-2022/SBN-DGPE-SDDI del 03 de octubre del 2022 (fojas 58 al 61) complementado por Informe Preliminar N° 00381-2023/SBN-DGPE-SDDI del 27 de marzo del 2023 (fojas 78 al 79), concluyendo respecto de “el predio” lo siguiente:

- i) Del desarrollo de la documentación técnica del plano perimétrico que cuenta con coordenadas UTM; no obstante, debido a la baja resolución con la que fue escaneada las coordenadas no son nítidas, por lo que han sido digitalizadas, generándose una poligonal de carácter referencial de 99 871,07 m² y un perímetro de 1 912,81 m², la cual será materia de la presente evaluación.
- ii) Respecto a la titularidad del predio solicitado se advierte que se encuentra superpuesto con predios inscritos conforme se describe a continuación:

N°	Partida O.R. Pisco	CUS	Titular	Área m²	Porcentaje %
1	40006045	18844	Estado – Afectado en uso al Ministerio de Defensa – Fuerza Área del Perú	4 427,21	4,43
2	11005476	20019	Estado Peruano representado por la Superintendencia de Bienes Nacionales	95 443,86	95,57
Total				99 871,07	100

- iii) De la lectura de la partida registral 40006045, se descartó superposición con “el predio” respecto a las áreas que se encuentran inscritas en los asientos registrales C00003, D0002, C00004, D00003 y E00001.
- iv) Se encuentra próximo a la vía de alcance nacional clasificado como Ruta PE-1SF/ Emp.PE-1S Dv. San Andrés Emp. PE-28 (Dv. Paracas), no obstante, no se ha identificado el ancho vía aprobado que le corresponde a dicha vía, por lo que se debe descartar superposición del derecho vía con “el predio”, según la consulta al GEO MTC del Ministerio de Transporte y Comunicaciones.
- v) Se encuentra en un ámbito rural, rodeado de terrenos eriazos como terrenos cultivados en un aproximado de 30%, siendo que el resto no cuenta con uso aparente, presentando vegetación dispensa propia de la región, según se advierte de las imágenes satelitales del Google Earth del 31 de agosto del 2022.
- vi) Respecto a la documentación exigida para la transferencia, presenta, entre otros, lo siguiente:
 - Plano perimétrico- ubicación de julio de 2017, no cuenta con resolución de escaneo adecuado que permita desarrollar las coordenadas; por lo que deberá presentar nueva documentación técnica que cumpla con las especificaciones técnicas previstas en el artículo 100 de “el Reglamento”.
 - Informe N° 520-2018-GORE-ICA/PRETT/J ARCH del 4 de noviembre de 2018 que tiene como asunto: “Informe de viabilidad de proyecto expediente N° 23195-2017-026”. Precisando, que, en relación al estudio de factibilidad a nivel de perfil de proyecto, se concluye que es viable, y entre otros, por lo que la ejecución de las obras de habilitación e incorporación con fines de actividad agrícola para la instalación de crianza de cabras consideradas en el estudio de factibilidad o proyecto productivo, deberá ejecutarse un plazo no mayor de 02 años.
- vii) No presenta acuerdo de consejo que apruebe el pedido de transferencia de “el predio”.

11. Que, en atención a lo descrito en el ítem iv) del considerando precedente, esta Subdirección solicitó información al Director Ejecutivo del Proyecto Especial de Infraestructura de Transporte Nacional – Provias, mediante el Oficio N° 04679-2022/SBN-DGPE-SDDI del 16 de noviembre del 2022 (foja 65), reiterado con Oficio N° 00508-2023/SBN-DGPE-SDDI del 31 de enero del 2023 (foja 69), se sirva informar lo siguiente: **i)** si “el predio” se encuentra afectado por derecho vial; y, **ii)** de ser el caso, precisar el porcentaje y medidas de superposición del derecho vial con “el predio”; lo que fue comunicado a “el Administrado” a través del Oficio N° 04706-2022/SBN-DGPE-SDDI del 17 de noviembre del 2022 (fojas 67). Al respecto, mediante Oficio N° 016-2023-MTC/207 presentado el 22 de febrero del 2023 (S.I. N° 04347-2023) [foja 72] la Secretaria Técnica de Provias Nacional, traslada, entre otros, el Informe N° 17-2023-MTC/20.14.12/UZ.ICA/MSP-ST de fecha 13 de febrero del 2023 en el cual informa que el Supervisor Zona Ica de Provias Nacional ha realizado la inspección de forma unilateral a la zona de “el predio” no siendo posible identificar los límites del mismo y por lo tanto tampoco determinar si parte de éste se encuentra dentro del derecho de vía, por lo que solicita que los interesados (Programa de Titulación de Tierras (PRETT) del Gobierno Regional de Ica), programe una inspección conjunta a “el predio” con el personal de Provias Nacional para así poder dar respuesta al requerimiento de información.

12. Que, en atención a lo expuesto, esta Subdirección informó mediante Oficio N° 02589-2023/SBN-DGPE-SDDI del 8 de junio del 2023 a la Secretaria Técnica de Provias Nacional (fojas 80 al 81), que el requerimiento de información antes indicado, tiene como propósito descartar la superposición de “el predio” con derecho vial, en la medida que esta Subdirección no puede disponer sobre bienes de dominio público (derecho vial); y además se solicitó informen sobre la inspección que realizarán en “el predio” en conjunto con dichas entidades, a efectos de determinar lo siguiente: **i)** si “el predio” se encuentra afectado por derecho vial; y, **ii)** de ser el caso, precisar el porcentaje y medidas de superposición del derecho vial con “el predio”;

no obstante, la información a la fecha de emisión del presente documento no ha sido remitida, razón por la cual en aplicación al artículo 98⁰¹ de “el Reglamento” corresponde resolver el presente procedimiento con la información con la que se cuenta en el expediente.

13. Que, estando a lo indicado en el considerando precedente, al haberse determinado que “el predio” es de titularidad Estatal, esta Subdirección emitió el Oficio N° 03445-2023/SBN-DGPE-SDDI del 2 de agosto del 2023 (en adelante “el Oficio”) (fojas 82 al 83), requiriendo a “el Administrado” presentar lo siguiente: **a)** presentar documentación técnica, toda vez que contiene deficiencias técnicas y además al haberse generado una poligonal de carácter referencial, deberá cumplir lo establecido en el numeral 5 del artículo 100° de “el Reglamento”; **b)** en relación al área de 4 427,21 m² (que representa el 4,43% de “el predio”), se advierte que sobre éste recae un acto de administración vigente (afectación en uso) a favor del Ministerio de Defensa; razón por la cual esta Subdirección no puede realizar y/o aprobar acto de disposición alguno sobre dicha área, por lo que deberá excluir dicha área de su solicitud de transferencia, a fin de proseguir con el presente procedimiento; **c)** presentar el acuerdo de consejo regional que comprenda el área reformulada de “el predio” por el cual el Consejo Regional autorice a la Dirección Regional de Agricultura o a la que haga sus veces, a solicitar directamente la transferencia de predios estatales para pequeña agricultura ante la entidad propietaria del predio o, en caso de predios del Estado, ante la SBN; **d)** acompañar la actualización o ratificación del Informe técnico de viabilidad del proyecto productivo a ejecutarse, toda vez que el Informe técnico N° 520-2018-GORE-ICA/PRETT/J ARCH, ha sido emitido con fecha del 7 de noviembre de 2018, considerando además que si “el predio” se superpone con acto de administración vigente (afectación en uso), deberá reformularse su pretensión, excluyendo dicha área; otorgándosele para ello, el plazo de diez (10) días hábiles más el término de la distancia de un (01) día hábil, computados a partir del día siguiente de la notificación de “el Oficio”, para que subsane las observaciones advertidas, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles su solicitud y disponerse el archivo correspondiente, de conformidad con lo señalado en el numeral 189.2 del artículo 189 de “el Reglamento”, concordado con el inciso 146.1 del artículo 146° del TUO de la Ley N° 27444, aprobado mediante Decreto Supremo N° 004-2019-JUS (en adelante el “TUO de la Ley 27444”).

14. Que, es conveniente precisar que “el Oficio” fue notificado el día 07 de agosto del 2023 a través de la mesa de partes de “el administrado”, según consta en el cargo con registro signado HR 57275-203 (fojas 82); razón por la cual se tiene por bien notificado, de conformidad con lo señalado en el numeral 20.4 del artículo 20° del Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444. Por lo que, el plazo de diez (10) días hábiles más el término de la distancia de un (01) día hábil para subsanar la observación advertida venció el **22 de agosto del 2023**.

15. Que, de la revisión del Sistema de Gestión Documental – SGD y el Sistema Integrado Documentario - SID aplicativos que obran en esta Superintendencia (fojas 84 al 94), se advierte que “el Administrado” no cumplió con subsanar las observaciones advertidas en “el Oficio” en el plazo otorgado; razón por la cual, corresponde hacer efectivo el apercibimiento contenido en el mismo; debiendo declarar inadmisibles su pedido de transferencia predial y disponerse el archivo definitivo del presente expediente una vez consentida esta Resolución; sin perjuicio de que pueda volver a presentar nuevamente su pretensión teniendo en cuenta los requisitos exigidos por la normativa vigente, en la medida que la presente no constituye una declaración de fondo.

16. Que, de otro lado, corresponde a esta Subdirección comunicar, a la Procuraduría Pública de esta Superintendencia para que proceda a la defensa y recuperación, judicial o extrajudicialmente del predio, de conformidad con lo establecido en el numeral 5.1.4 del Lineamiento N° 001-2018/SBN-DGPE².

De conformidad con lo establecido en el Texto Único Ordenado de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA, el Informe de Brigada N° 0817-2023/SBN-DGPE-SDDI del 15 de setiembre de 2013 y los Informes Técnicos Legales N° 0982-2023/SBN-DGPE-SDDI y N° 0983-2023/SBN-DGPE-SDDI, del 15 de setiembre de 2023.

¹ **Artículo 98.-** Suspensión de plazos para la aprobación de actos de administración y disposición Los plazos de los procedimientos para la aprobación de actos de administración o disposición se suspenden cuando se requiera información o documentación a otras entidades. En caso de vencimiento del plazo otorgado a la entidad para la remisión de información o documentación sin que haya cumplido con lo solicitado, la entidad solicitante puede continuar con el procedimiento y resolver con la información con la que cuenta, siempre que no perjudique derechos de terceros.

² “Lineamiento para la remisión, procesamiento e incorporación e información sobre transferencia interestatal”

5.1.4 En los casos que las solicitudes de transferencia de dominio sean denegadas y se advierte indicios de ocupación del predio del Estado, la SDDI a través de un memorando comunicara a la Procuraduría Pública dicha situación y en conocimiento con la SDS, adjuntando ficha técnica de inspección de ser el caso.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **TRANSFERENCIA DE PREDIOS PARA PROYECTOS PRODUCTIVOS DEL SECTOR AGRARIO Y DE RIEGO** presentada por el **PROGRAMA REGIONAL DE TITULACIÓN DE TIERRAS DEL GOBIERNO REGIONAL DE ICA**, por los argumentos expuestos en la presente Resolución.

SEGUNDO.- COMUNICAR lo resuelto a la Procuraduría Pública de esta Superintendencia, a fin de que proceda conforme a sus atribuciones.

TERCERO.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente expediente, una vez consentida la presente Resolución.

CUARTO.- Disponer que la presente Resolución, en la fecha de su emisión, se publique en la sede digital de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (www.gob.pe/sbn).

Regístrese, comuníquese y publíquese.

P.O.I N° 18.1.2.4

FIRMADO POR:

CARLOS REATEGUI SANCHEZ
Subdirector de Desarrollo Inmobiliario
Subdirección de Desarrollo Inmobiliario

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI